

INFORMAÇÕES IMPORTANTES SOBRE A FISCALIZAÇÃO

O que é um Auto de Infração?

Auto de infração é o documento público lavrado pelo agente de Fiscalização, o qual contém a imputação – acusação – da prática de conduta infracional ou antiética. (Fonte: Resolução COFECI nº 146/82, art. 6º)

Quando é instaurado um processo disciplinar por Auto de Infração?

Após a lavratura de Auto de Infração em face do corretor de imóveis ou da imobiliária, a Coordenadoria de Fiscalização remete os autos à Coordenadoria de Ética e Disciplina, responsável pelo trâmite do processo. O agente de Fiscalização, só lavra o auto de infração quando flagra uma conduta infracional ou antiética. (Fonte: Lei nº 6.530/78, arts. 5 e 17, inc. VII; Resolução COFECI nº 146/82, arts. 2º, 3º e 6).

A apresentação de defesa de Auto de Infração deve ser feita por intermédio de advogado?

A defesa poderá ser feita pelo próprio autuado ou por um advogado, caso o autuado encontre dificuldades.

Onde apresentar a defesa do Auto de Infração?

A defesa deve ser protocolada diretamente na sede do Conselho em São Luís, em uma das delegacias regionais ou, ainda, encaminhada via correspondência, para a sede do CRECI-MA, na Coordenadoria de Ética e Disciplina (COEDI), em endereço especificado no Auto de Infração. (Fonte: Resolução COFECI nº 146/82, art.22)

Qual o prazo para apresentação de Defesa?

O autuado tem um prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa escrita, acompanhada ou não de documentos. (Fonte: Resolução COFECI nº146/82, art. 20)

O que é uma Notificação?

Auto de Notificação é o documento público lavrado pelo Agente de Fiscalização, dirigido ao corretor de imóveis ou imobiliária, no qual se requer esclarecimentos por escrito sobre situação de tal fato, a apresentação de documentos, a prática ou abstenção de determinada conduta. (Fonte: Resolução COFECI nº 146/82)

Qual o prazo para atender à notificação?

Os documentos solicitados pelo Agente Fiscal devem ser exibidos durante a diligência, sob pena de apresentação obrigatória no prazo de 05 (cinco) dias úteis, na sede do CRECI-MA, no endereço informado na Notificação, executando-se desta concessão o instrumento de contrato de intermediação imobiliária, cuja exibição deve ser *incontinenti*, ou seja, apresentada no momento da visita do Agente Fiscal. (Fonte: Resolução COFECI nº146/82, art. 15)

Quais os tipos de processo administrativo disciplinares?

O Processo Disciplinar pode ser originado por 2 modalidades: **Auto de Infração** e **Termos de Representação**.

- **Auto de Infração** - que será lavrado pelos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis contra pessoas físicas ou jurídicas que transgridam normas disciplinares.

Após a lavratura do auto de infração, a Coordenadoria de Fiscalização remete os documentos à COEDI (Coordenadoria de Ética e Disciplina), a qual tramitará o respectivo processo, com montagem, cadastro no sistema, juntada da defesa, parecer jurídico, julgamento, encaminhamento de notificação da decisão, execução da penalidade. Na defesa, o autuado deve direcionar o documento ao Presidente do CRECI/MA e encaminhá-lo à COEDI.

Em resumo: a Coordenadoria de Fiscalização faz a lavratura do auto de infração; a Coordenadoria de Ética e Disciplina dá andamento ao processo que será instaurado a partir da lavratura do auto de infração.

- **Termo de Representação** - que será lavrado por despacho do Presidente do CRECI, a partir de denúncia, comunicação de membro ou servidor do COFECI ou do CRECI, ou ofício de autoridade pública.

A maioria dos termos de representação é originária de denúncias protocoladas por pessoas que se sintam lesadas por corretores ou imobiliárias. Para tanto, é necessário protocolar denúncia no CRECI/MA, na COEDI, com provas dos fatos alegados. Uma vez recebida a denúncia, esta é montada, cadastrada no sistema e encaminhada para o assessor jurídico, que emitirá parecer sobre a procedência ou não da denúncia. O Presidente do CRECI/MA, com base no parecer jurídico, poderá concordar ou não com o assessor, determinando se será aberto ou não o Termo de Representação. Se houver matéria manifestamente improcedente na denúncia, esta será arquivada "in limine". Se o despacho do Presidente for pela abertura do Termo de Representação, o Coordenador da COEDI procederá à abertura do Termo de Representação, com encaminhamento de uma via ao representado, a fim de que este apresente defesa. Posteriormente, o processo será julgado, com intimação das partes para comparecerem à sessão de julgamento. O trâmite completo consta da Resolução COFECI 146/82 (Código de Processos Disciplinares).

* **Denúncia de exercício ilegal** – Denúncia por exercício ilegal não é uma modalidade de processo disciplinar, mas é uma forma de a sociedade informar ao CRECI/MA, quando tiver conhecimento, que determinada pessoa está atuando ilegalmente como corretora de imóveis, ou seja, sem registro no CRECI/MA. Uma vez recebida a denúncia pela Coordenadoria de Fiscalização, o Coordenador de Fiscalização determinará que um dos agentes fiscais verifique a situação indicada na denúncia, a fim de constatar se o caso representa exercício ilegal da profissão. Se for constatado o exercício ilegal da profissão, proceder-se-á à lavratura do auto de infração por exercício ilegal, com, dependendo do caso, remessa de cópia ao Ministério Público, por se tratar de contravenção penal prevista no art. 47, da Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei 3688/41).

Quais as infrações disciplinares previstas em Lei?

- Transgredir normas de ética profissional;
- prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
- exercer a profissão quando impedido de fazê-lo ou facilitar, por qualquer meio, o seu exercício aos não inscritos ou impedidos;
- anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
- fazer anúncio ou impresso relativo à atividade profissional sem mencionar o número de inscrição;
- anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
- violar o sigilo profissional;
- negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantia ou documento que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
- violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;
- praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime de contravenção;
- deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional;
- promover ou facilitar a terceiros transações ilícitas ou que por qualquer forma prejudiquem interesses de terceiros;
- recusar a apresentação de Carteira de Identidade Profissional, quando couber.

(Fonte: artigos 20 da Lei nº 6.530/78; e 38 do Decreto nº 81.871/78).

Como são aplicadas as penalidades nos processos administrativos disciplinares?

Para a aplicação da penalidade, serão consideradas as particularidades de cada caso, se a conduta infracional é leve ou grave, se há reincidência, se há atenuantes ou agravantes. Observando-se as seguintes disposições: Lei n.º 6530/78, art. 21, Resolução-COFECI n.º 315/91, art. 1º. Resolução-COFECI n.º 326/92, art. 8º.

Como faço para apresentar uma denúncia (representação)? É necessário advogado?

A denúncia poderá ser apresentada por qualquer pessoa física ou jurídica, inscrita ou não no CRECI, e deverá conter, obrigatoriamente, a qualificação e assinatura do denunciante, além de narrar, fundamentadamente, os fatos e circunstâncias entendidas como caracterizadores da infração. Não é necessário advogado para apresentar denúncia, porém, caso o denunciante encontre dificuldades, é recomendável a utilização dos serviços de um profissional. (modelo de denúncia disponível no site do CRECI no menu FISCALIZAÇÃO/ESCLARECIMENTOS)

Quais penalidades podem ser aplicadas para uma conduta infracional?

Verificada uma conduta infracional, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

I - advertência verbal;

II - censura;

III - multa;

IV - suspensão da inscrição, até noventa dias;

V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

A penalidade de multa poderá ser cumulada com qualquer das outras penalidades.

(Fonte: Lei n.º 6530/78, artigo 21).

Quais as vedações impostas ao Corretor de Imóveis pelo Código de Ética Profissional?

-Aceitar tarefas para as quais não esteja preparado ou que não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda, que possam prestar se a fraude;

- manter sociedade profissional fora das normas e preceitos estabelecidos em lei e em Resoluções;

- promover a intermediação com cobrança de "over-price";

- locupletar-se, por qualquer forma, a custa do cliente;

- receber comissões em desacordo com a Tabela aprovada ou vantagens que não correspondam a serviços efetiva e lícitamente prestados;

- angariar, direta ou indiretamente, serviços de qualquer natureza, com prejuízo moral ou material, ou desprestígio para outro profissional ou para a classe;

- desviar, por qualquer modo, cliente de outro Corretor de Imóveis;

- deixar de atender às notificações para esclarecimento à fiscalização ou intimações para instrução de processos;

- acumular se, por qualquer forma, com os que exercem ilegalmente atividades de transações imobiliárias;

- praticar quaisquer atos de concorrência desleal aos colegas;

- promover transações imobiliárias contra disposição literal da lei;

- abandonar os negócios confiados a seus cuidados, sem motivo justo e prévia ciência do cliente;

- solicitar ou receber do cliente qualquer favor em troca de concessões ilícitas;

- deixar de cumprir, no prazo estabelecido, determinação emanada do órgão ou autoridade dos Conselhos, em matéria de competência destes;
- aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outro Corretor de Imóveis, sem dar-lhe prévio conhecimento, por escrito;
- aceitar incumbência de transação sem contratar com o Corretor de Imóveis, com que tenha de colaborar ou substituir;
- anunciar capciosamente;
- reter em suas mãos negócio, quando não tiver probabilidade de realizá-lo;
- utilizar sua posição para obtenção de vantagens pessoais, quando no exercício de cargo ou função em órgão ou entidades de classe;
- receber sinal nos negócios que lhe forem confiados caso não esteja expressamente autorizado para tanto.

(Fonte: Resolução-COFECI n.º 326/92, art. 6º).

Quais os deveres éticos dos Corretores de Imóveis em relação aos Clientes?

- inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;
- apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;
- recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral;
- comunicar, imediatamente, ao cliente o recebimento de valores ou documentos a ele destinados;
- prestar ao cliente, quando este as solicitar ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas;
- zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente;
- restituir ao cliente os papéis de que não mais necessite;
- dar recibo das quantias que o cliente lhe pague ou entregue a qualquer título;
- contratar, por escrito e previamente, a prestação dos serviços profissionais;
- receber, somente de uma única parte, comissões ou compensações pelo mesmo serviço prestado, salvo se, para proceder de modo diverso, tiver havido consentimento de todos os interessados, ou for praxe usual na jurisdição.

(Fonte: Resolução-COFECI n.º 326/92, art. 4º).

Quais os deveres éticos para com o exercício da profissão, a classe e os colegas?

- Considerar a profissão como alto título de honra e não praticar nem permitir a prática de atos que comprometam a sua dignidade;
- prestigiar as entidades de classe, contribuindo sempre que solicitado, para o sucesso de suas iniciativas em proveito da profissão, dos profissionais e da coletividade;
- manter constante contato com o Conselho Regional respectivo, procurando aprimorar o trabalho desse órgão;
- zelar pela existência, fins e prestígio dos Conselhos Federal e Regionais, aceitando mandatos e encargos que lhes forem confiados e cooperar com os que forem investidos em tais mandatos e encargos;
- observar os postulados impostos por este Código, exercendo seu mister com dignidade;
- exercer a profissão com zelo, discrição, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares;
- defender os direitos e prerrogativas profissionais e a reputação da classe;
- zelar pela própria reputação mesmo fora do exercício profissional;
- auxiliar a fiscalização do exercício profissional, cuidando do cumprimento deste Código, comunicando, com discrição e fundamentadamente, aos órgãos competentes, as infrações de que tiver ciência;
- não se referir desairosamente sobre seus colegas;
- relacionar-se com os colegas, dentro dos princípios de consideração, respeito e solidariedade, em consonância com os preceitos de harmonia da classe;
- colocar-se a par da legislação vigente e procurar difundi-la a fim de que seja prestigiado e definido o legítimo exercício da profissão.

(Fonte: Resolução-COFECI n.º 326/92, art. 3º).